

Top memo grondexploitaties

Jaarrekening 2022

D. Grevelink

21 maart 2023 (rectificatie per 9 mei 2023)

Inhoudsopgave

Belangrijke ontwikkelingen in 2022	3
Onderdeel 1 Parameters grondexploitaties 2022.....	6
1.1 Projectrente 1,76 %	6
1.2 Disconteringsrente 2,00 %	6
1.3 Indexatie 1-1-2022→31-12-2022: kosten en opbrengsten.....	6
1.4 Kostenstijging vanaf 1-1-2023: 6,0% & 7,0% voor 2023, daarna afbouwen naar 2,00 %.	9
1.5 Opbrengststijging per 1-1-2023: 0,0%, -2,0% en 0,0% in 2023	9
Onderdeel 2 Planning.....	17
2.1 Woningbouwprogramma	17
2.2 Programma bedrijventerreinen	21
Onderdeel 3 Exploitatieopzetten	24
3.1. Juistheid en analyse exploitatieopzetten	24
3.2. Resultaatsneming en voorzieningenvorming	27
3.3. Monte Carlo analyse	28
Ondertekening.....	33

Belangrijke ontwikkelingen in 2022

Woningbouw Skoatterwâld

Binnen exploitatiegebied Skoatterwâld wordt het grootste deel van de nieuwbouw afgezet. De grondafname in Skoatterwâld lag in boekjaar 2022 onder begroting. In 2022 werden op Skoatterwâld 67¹ kavels verkopen verwacht bij jaarrekening 2021. In boekjaar 2022 hebben 51 verkopen plaatsgevonden. Deze achterstand in te verkopen kavels is met name opgelopen in vlek 8 van fase 3. Terwijl hier een afzet van 24 kavels werd verwacht, werden hier slechts 9 kavels in eigendom overgedragen. Het restant wordt naar verwachting na de jaargrens in eigendom overgedragen aan de ontwikkelaar.

Het afgelopen jaar heeft het gros van de werkzaamheden plaatsgevonden in het oostelijk gelegen deel van het plangebied (fase 3). Met name in de deelgebieden *De Lanen* en *Landgoed* (vlek 4/5/6) hebben werkzaamheden met betrekking tot het bouw- en woonrijpmaken van het plangebied plaatsgevonden. Hier zijn dan ook nog slechts 6 kavels beschikbaar, welke per 1-1-2023 allen in optie zijn genomen. Ook in vlek 8 zijn werkzaamheden omtrent het bouwrijpmaken van het gebied uitgevoerd.

In fase 1 & 2 zijn de werkzaamheden met betrekking tot het bouw- en woonrijp maken van het plangebied beperkt. Dit komt doordat een groot deel van de vlekken reeds woonrijp is. Een enkele vlek in deze fase zal pas over enkele jaren uitgegeven worden, waardoor het bouwrijpmaken van dit gedeelte nog niet nodig is. Wel wordt hier onderzocht wat de mogelijkheden zijn met betrekking tot het uitbreiden van sportpark Skoatterwâld. Dit zou ten koste kunnen gaan van de woningbouw in vlek 1.

Overige woningbouw

In boekjaar 2022 is het project de Fjilden te Nieuwehorne nagenoeg uitverkocht. Er hebben 19 verkopen plaatsgevonden, waarvan 18 in fase 1b en 1 verkoop in fase 1a. Dit heeft ertoe geleid dat er nog slechts 2 kavels resteren, welke per 1-1-2023 allebei in optie zijn genomen.

De vrijstaande woningen in fase 1b van Tjalleberd zijn begin 2023 op de markt gebracht. De eerste kavels zijn reeds gereserveerd. Verwacht wordt dat deze 9 kavels in de komende twee jaren worden uitgegeven. Daarnaast wordt onderzocht of de mogelijkheid bestaat om de geprognosticeerde 2¹ kap woningen (6 stuks) worden vervangen door 3¹ kapwoningen (9 stuks). Uit recente taxaties is gebleken dat dit voor de grondopbrengsten per m² geen verschil uitmaakt.

Voor grondexploitatie Schoollocatie Jubbega worden alle verkopen naar verwachting in 2023 voltooid. Voor wat betreft het appartementencomplex is een besluit genomen conform het Didam-arrest. Er is besloten om verder te gaan met een ontwikkelaar mits er geen tegenbericht (kort geding) plaatsvindt. De overige kavels worden in 2023 deels als vrije kavels en deels door middel van een tender op de markt gebracht.

¹ In de Positionpaper bij jaarrekening 2021 werd een totaal aantal van 66 genoemd. Dit was incorrect door een foutieve optelling in project de Treffe, waar een kavel in de optelling ontbrak.

In het afgelopen jaar is door de raad besloten dat aan het Fedde Schurerplein geen woningbouw (20 kavels) maar een uitbreiding van de naastgelegen school zal plaatsvinden. Dit houdt in dat 20 woningbouwkavels uit de grondexploitatie worden gehaald en vervangen worden door de uitgifte van gronden tegen een sociaal maatschappelijke grondprijs. De drie woningbouwkavels die zich wél in de grondexploitatie bevinden, maar niet op het Fedde Schurerplein (ligging: aan de bosrand) blijven onveranderd.

Bedrijventerreinen

Op de bedrijventerreinen is nog steeds een brede interesse vanuit de markt waarneembaar. Bedrijventerreinen Spikerboor en de Kavels zijn inmiddels uitverkocht. Hier vinden in de komende jaren de laatste werkzaamheden plaats met betrekking tot het woonrijpmaken. Daarna zullen deze grondexploitaties afgesloten worden.

Op bedrijventerrein IBF zijn meer meters in eigendom overgedragen dan begroot bij jaarrekening 2021. In boekjaar 2022 is het resterende uitgeefbare gebied conform de eisen van het Didam-arrest op de markt gebracht. Dit heeft ertoe geleid dat heel IBF verkocht dan wel in optie genomen is. Er is dan ook voor gekozen deze grondexploitatie in te korten met drie jaren. De verwachting is dat de laatste verkopen in 2026 plaatsvinden.

Om te kunnen blijven voldoen aan de vraag voor bedrijventerreinen, is in 2021 de grondexploitatie KNO vastgesteld. Hier wordt van 2024 tot en met 2028 de afzet van 10 ha bedrijventerrein verwacht in de 1^e fase. Heerenveen is voor veel bedrijven een gewenste locatie, vanwege de centrale ligging in Noord-Nederland met goede verbindingen (A6, A7 en A32). Op bedrijventerrein KNO bestaat de mogelijkheid voor meerdere fases.

Didam-arrest

In het Didam-arrest (26 november 2021) is door de Hoge Raad geoordeeld dat overheden bij de verkoop van gronden de gelegenheid moet bieden aan potentiële gegadigden om mee te dingen naar aankoop. Tot deze groep overheden behoren in elk geval gemeenten, provincies, de Staat en waterschappen. Dit houdt in dat gemeente Heerenveen niet zonder meer gronden kan verkopen aan een partij naar keuze. Hiervoor dient een selectieprocedure ingericht te worden.

De gemeente dient dus een zekere mededingingsruimte te bieden, voordat het over gaat tot verkoop aan een koper. Hierop zijn enkele uitzonderingen. Deze ruimte hoeft bijvoorbeeld niet te worden geboden als bij voorbaat vaststaat dat redelijkerwijs aangenomen kan worden dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. Wel dient de gemeente alsnog, voorafgaand aan de verkoop, het voornemen tot verkoop op een dusdanige wijze bekend te maken, dat een ieder hiervan kennis kan nemen. Tevens dient gemotiveerd te worden waarom er slechts één gegadigde in aanmerking komt.

Het opzetten van deze selectiecriteria, welke ten grondslag liggen aan de selectieprocedure, kost tijd. Hierdoor is de afzet van geplande bedrijfs- en woningbouwkavels in 2022 uitgesteld. Er heeft een uitvraag plaatsgevonden met betrekking tot het opzetten van selectiecriteria cf. het Didam-arrest. Doordat een-op-een uitgeven van projectmatige kavels minder mogelijk is, kan dit leiden tot hogere

plankosten. Er zullen immers selectieprocedures moeten plaatsvinden. Ook kunnen vertragingen tot hogere rentekosten leiden binnen de grondexploitaties.

Capaciteitsproblemen energienet

Daarnaast ondervindt netwerkbeheerder Liander problemen door met name personeelstekorten, waardoor het realiseren van nieuwe aansluitingen een lange doorlooptijd heeft. Heerenveen (en met name IBF) is hoog geprioriteerd binnen het Nu Lelie programma van Liander. Desondanks kan de aanleg van energie-infrastructuur met name op bedrijfsterreinen leiden tot vertragingen. We zijn in gesprek met Liander over het optimaliseren van onze interne procedures zodat daar geen vertraging optreedt, en op zowel IBF als Heerenveen-Zuid kijken we samen met Liander en de gevestigde bedrijven naar mogelijke (al dan niet tijdelijke) oplossingen voor de korte en lange termijn.

Rectificatie

In de eerder door het college vastgestelde versie van de Position Paper (versie 1.1 dd. 21 maart 2023) was in hoofdstuk 3.3 een foutief risico opgenomen ten behoeve van de berekening van het weerstandsvermogen. Dit risico is in versie (1.2) uitgenomen. De berekening van het weerstandsvermogen is daarmee gewijzigd ten opzichte van versie 1.1. Daarnaast heeft de accountant een foutief programma in de grondexploitatie van het Stadiongebied geconstateerd. Daardoor is per 9 mei versie 1.3 van de Position Paper opgesteld, waarin deze fout is rechtgezet.

Onderdeel 1 Parameters grondexploitaties 2022

Om parameters voor de grondexploitaties te bepalen, is een parameteradvies gevraagd aan Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling (verder: Metafoor). Het parameteradvies van Metafoor is in de bijlage 1.3 en 1.4 ingevoegd. De parameters uit dit advies zijn in de herziene grondexploitaties gehanteerd.

1.1 Projectrente 1,76 %

Over de boekwaarde (zowel positief als negatief) wordt vanuit concern 1,76% rente vergoed dan wel in rekening gebracht, op basis van de volgende berekening (zie bijlage 1.1 voor de gehele berekening):

Figuur 1: Berekening rente grondexploitaties

Berekening rente grondexploitaties			
Langlopende geldleningen 1-1	114.071.079		
Kasgeldleningen 1-1	0		
Totaal leningen	114.071.079		
Betaalde rente 2022	2.708.574	2,37%	
Eigen vermogen	57.016.000	0,61%	
Vreemd Vermogen	163.476.000	1,76%	
Totaal vermogen	220.492.000	2,37%	

Het percentage van 1,76% wordt toegepast voor de rest van de looptijd van de projecten.

1.2 Disconteringsrente 2,00 %

Voor de disconteringsrente wordt conform BBV-voorschriften 2,00% gehanteerd. Dit betreft het meerjarige streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor inflatie binnen de Eurozone.

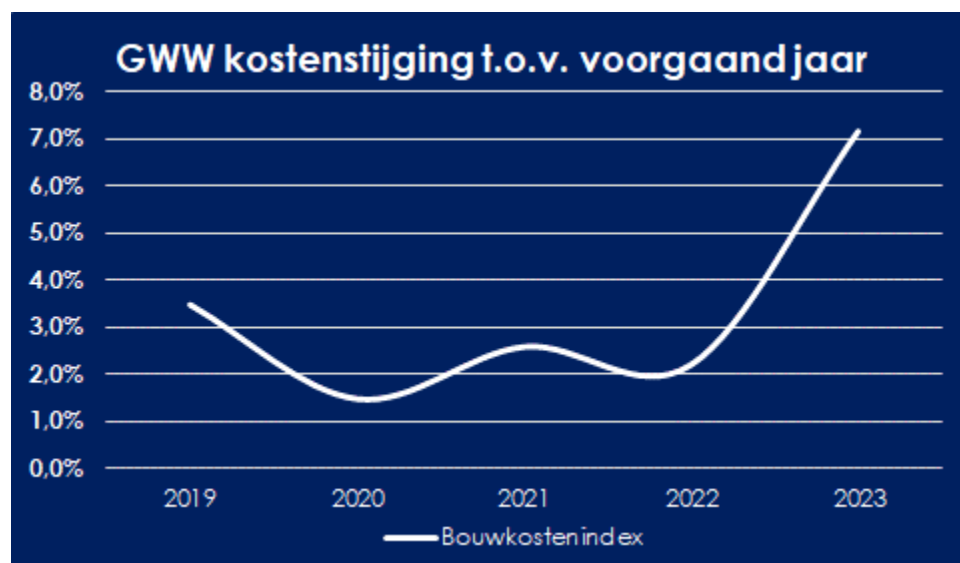
1.3 Indexatie 1-1-2022→31-12-2022: kosten en opbrengsten

GWW-kosten, plankosten en VTU

In 2022 heeft de inflatie een ongekende hoogte bereikt. De hoge energieprijzen hebben de productiekosten van veel bouwmaterialen doen stijgen. Dit geldt met name voor bouwmaterialen waar veel energie nodig is voor productie, zoals gebakken materiaal en staal (Metafoor, 2022). Daarom is er voor gekozen een stevige indexatie van de GWW-kosten (bouw- en woonrijpmaken) van prijspeil 1-1-2022 naar prijspeil 1-1-2023. Bouwkostenindex (2023) geeft een stijging van 7,15% en 7,05% voor respectievelijk de bouwkosten- en aanbestedingsindex in de GWW-sector af. Het BDB (2023) zit een fractie hoger met een percentage van 7,56% voor de GWW-sector (zie bijlage 1.3.4). Veiligheidshalve is

ervoor gekozen de GWW-kosten te indexeren met het hoogste percentage, namelijk de 7,56% zoals afgegeven door BDB.

Figuur 2: Ontwikkeling bouwkostenindex GWW van 2019 – 2023 (bron: Bouwkostenkompas, 2023; bewerkt)



De plankosten en VTU kosten bestaan voor gemeenten uit de kosten voor producten en personele inzet om de gebiedsontwikkelingen mogelijk te maken. Hierbij gaat het zowel om interne als om externe inzet. De arbeidsmarkt is al langere tijd zeer krap. Het tekort aan ambtenaren en de ambities omtrent de grote bouwopgave waar Nederland voor staat zorgen mede voor een stijging van de loonkosten. Daarbij komt dat de koopkracht van de consument in 2022 sterk onder druk komt te staan, waardoor vakbonden inzetten op grote salarisverhogingen. Om de koopkrachtdaling te compenseren zullen de loonkosten (en daarmee de plankosten) minimaal met de procentuele stijging van het CPI (CBS, 2023) moeten stijgen. Daarom is ervoor gekozen de plankosten en V&T kosten in de grondexploitaties te verhogen met 9,6%: de stijging van het CPI van december 2021 tot en met december 2022 (CBS, 2023. Zie bijlage 1.3.2).

Opbrengsten woningbouw Heerenveen & overige kernen

In 2022 hebben zoals in de inleiding genoemd verschillende verkopen plaatsgevonden. Met name in de deelprojecten *De Lanen* en *Landgoed* is een goede vergelijking mogelijk met de gerealiseerde grondprijzen in 2021 doordat hier ook in boekjaar 2021 verkopen hebben plaatsgevonden. In deelproject Landgoed werd in 2021 een gemiddelde prijs per m² gerealiseerd van € 244,- tegenover een prijs van € 240,- in 2022. In deelproject de Lanen bedroegen deze gemiddelden € 209,- in 2021 en € 208,-. In de gemiddelden zijn kleine verschillen waar te nemen, welke vooralsnog geen aanleiding geven prijzen aan te passen.

Landelijk is nog een beperkte stijging van de grondprijzen waarneembaar. Waar het Kadaster (2023) in januari 2022 een gemiddelde prijs per m² kavel van € 595,- presenteerde, lag dit in december op een gemiddelde van € 607,-: een stijging van zo'n 2% (zie bijlage 1.4.2). In 2021 lag deze landelijke stijging nog

op 13,3%. Ook landelijk kan geconcludeerd worden dat een stagnatie van de grondprijzen aanstaande is, al laat deze iets langer op zich wachten dan in de gemeente Heerenveen.

In gemeentelijk Nederland is een duidelijke trend naar een beperkte stijging tot een stagnatie van de grondprijzen voor woningbouwkavels waargenomen door STEC (2022). Terwijl na afloop van 2021 nog slechts 9% van de gemeenten de grondprijs gelijk hielden, is dit na afloop van boekjaar 2022 liefst 20%. Ook is het aantal gemeenten dat een grondprijsstijging doorvoert sterk gedaald: van 71% na afloop van 2021 naar 46% dit jaar. Het aandeel gemeenten dat zelfs een prijsdaling doorvoert, is verdubbeld ten opzichte van vorig jaar: 11% (zie bijlage 1.5.15).

Als gekeken wordt naar de grondprijzen die in 2022 zijn gerealiseerd in de gemeente ten opzichte van 2021, naar de landelijke trends en de grondprijzen bij overige gemeenten in Nederland, kan geconcludeerd worden dat de tijden van sterke grondprijsstijgingen voorbij zijn. Grondprijzen lijken te stabiliseren (Metafoor, 2022). Doordat in de regio Heerenveen in 2022 al een sterke daling van de VON-prijzen waarneembaar is (zie hoofdstuk 1.5) en de bouwkosten sterk gestegen zijn, is de residuele grondwaarde theoretisch gezien gedaald. In de praktijk gaat dit doorgaans echter langzamer door demping ('Smoothing') en vertraagde doorwerking ('Lagging'). Prijsstijgingen worden gedempt en vertraagd doorgevoerd als gevolg van vertraagde informatie en voorzichtigheid (Metafoor, 2022). Vanuit het oogpunt van de omschreven marktwerking en in het kader van het voeren van een stabiel grondprijsbeleid dat niet direct met de markt meebeweegt, is besloten de grondprijzen voor 2023 gelijk te houden in de grondexploitaties. Dit geldt zowel voor de kern Heerenveen als voor de overige kernen.

Opbrengsten bedrijfskavels

De afgelopen jaren hebben de voornaamste verkopen plaatsgevonden op bedrijventerrein IBF. In boekjaar 2021 was de gemiddelde prijs per m² kavel (exclusief uitschieters) op bedrijventerrein IBF € 58,-. In 2022 lag de gerealiseerde gemiddelde grondprijs per m² wederom op €58,-. Dit komt overeen met de bevindingen van STEC (2022, zie bijlage 1.5.15), die aangeven dat een groot deel van de middelgrote en kleine gemeenten ten opzichte van 2021 geen of een beperkte stijging in de grondwaardes doorvoerden. Voor 2023 verwacht een kwart van de gemeenten gelijkblijvende grondprijzen voor bedrijventerreinen en zo'n 20% van de gemeenten voert een beperkte waardeverhoging door. Met het oog op de grondprijsstijging die het afgelopen jaar al is doorgevoerd op de bedrijventerreinen en de gerealiseerde prijzen in 2021 en 2022 op IBF in het achterhoofd, is ervoor gekozen de prijzen in de grondexploitaties per 1-1-2023 op een gelijk niveau te houden, daar waar nog geen overeenkomsten zijn gesloten. In de praktijk betekent dit dat enkel op KNO de prijzen gelijk blijven. Op IBF zijn de grondprijzen zoals overeengekomen in de reserveringen overgenomen in de grondexploitaties.

Van de in bovenstaand omschreven indexaties kan worden afgeweken als daar binnen grondexploitaties specifieke aanleiding toe is. Denk hierbij aan een nieuw uitgevoerde taxatie die anders uitvalt dan de in de grondexploitatie opgenomen grondopbrengsten. Als dit het geval is, wordt daar nader toelichting over gegeven elders in de Position Paper.

1.4 Kostenstijging vanaf 1-1-2023: 6,0% & 7,0% voor 2023, daarna afbouwen naar 2,00 %.

GWV

De markt voor grond-, weg- en waterbouw heeft zich in 2022 gekenmerkt door sterke stijgingen van de kosten. De schaarste aan bouwmaterialen en de krappe arbeidsmarkt zijn niet alleen van toepassing op de bouwsector maar ook op de infrasector. De toekomstige ontwikkeling van de GWV-kosten is in grote mate afhankelijk van de ontwikkeling van de Oekraïne-oorlog. Zo wordt er doorgaans veel staal, een veelgebruikt bouw materiaal in de GWV-sector, geïmporteerd uit Rusland en Oekraïne. Door de stilgevallen toelevering van dit bouw materiaal zijn de staalprijzen hard gestegen. Daarnaast kost de productie van staal veel energie, door de toegenomen energieprijzen is ook de productie van staal veel duurder dan voorheen. Zolang de productieketens van bouwmaterialen niet onder normale omstandigheden kunnen functioneren zal de beschikbaarheid van diverse bouwmaterialen niet herstellen. De lonen in de bouw- en infrasector zullen in 2023 met 5% toenemen als gevolg van het nieuwe akkoord bij de cao-onderhandelingen. Op basis van de GWV-index van het Bouwkostenkompas en het parameteradvies van Metafoor verwachten wij voor 2023 een stijging van 6,0%. Deze wordt in de jaren daarna afgebouwd naar het langjarig inflatiegemiddelde van de ECB (2,0%). Dit sluit tevens aan op de Outlook grondexploitaties 2023 van Metafoor.

Voor elke grondexploitatie is een verschillenanalyse uitgevoerd tussen de grondexploitatie per 1-1-2022 en 1-1-2023 (zie bijlage 3.1). Voor kosten- en opbrengsten componenten met een stijging groter dan € 25.000,-- is een toelichting bijgevoegd.

Plankosten

De plankosten bestaan voor een gemeente uit de kosten voor producten en de personele inzet. Het gaat hierbij om de inzet van zowel intern (eigen personeel) als extern (inhuur) personeel. De plankosten worden beïnvloed door economische fluctuaties. Afgelopen jaren was sprake van een krappe arbeidsmarkt, met name door een grote vraag naar (woningbouw)projecten. Verwacht kan worden dat de lonen door dit tekort sneller gaan stijgen, wat leidt tot meer plankosten. Voor 2023 wordt er vanaf oktober 2022 weer onderhandeld voor een beter cao (FNV, 2022). Daarnaast is de ontwikkeling van planontwikkelingskosten afhankelijk van de tarieven die externe adviesbureaus doorrekenen aan gemeenten.

Per saldo verwachten wij dat de plankosten in 2023 fors stijgen. Er wordt aangesloten bij de 7,0% kostenstijging zoals geadviseerd door Metafoor. Dit percentage wordt door de jaren afgebouwd naar het langjarig inflatiegemiddelde van de ECB (2,0%).

1.5 Opbrengststijging per 1-1-2023: 0,0%, -2,0% en 0,0% in 2023

Woningbouwlocaties

In de Outlook Grondexploitaties 2023 is een driedeling in woningbouwlocaties gemaakt, te weten top, middel en basis. Onder topsegment wordt de Randstad verstaan. In het basis segment bevinden zich de randen van Nederland, waarmee het middensegment een groot deel van Nederland bestrijkt. Verschillen binnen het middensegment kunnen aanzienlijk zijn, waardoor wij Heerenveen scharen in het midden van

het middensegment, dan wel aan de bovenkant van het matig segment. Als we verder inzoomen binnen de gemeente Heerenveen dan hanteren wij in de volgende toedeling:

- Dorpen: basis woningmarktgebied;
- Kern Heerenveen: midden woningmarktgebied.

Kern Heerenveen

De krapte op de Nederlandse woningmarkt is structureel. De afgelopen jaren zijn gekenmerkt door forse prijsstijgingen en hoge percentages overbiedingen op woningen. In 2022 is echter een scherpe kentering in de transactieprijsontwikkeling per m² gbo waarneembaar, zie ook figuur 2 (NVM, 2023). De eerdere stijging van de woningprijzen heeft alle delen van het land geraakt, zo ook de gemeente Heerenveen. De stijging van de woningprijzen heeft tevens de grondwaardes opgestuwd in de afgelopen jaren. Inmiddels stijgen de bouwkosten echter ook sterk, mede door de oorlog in Oekraïne en de verstoorde handelsstromen als gevolg van de vele lockdowns in China. Hierdoor zal er naar verwachting ook een kentering plaatsvinden in de groei van de grondprijzen.

Figuur 3: Prijsontwikkeling per m² woningmarkt gebied Friesland Zuidoost (bron: NVM, 2023)



Voor 2023 gaan we uit van een stagnatie van de grondprijzen in Heerenveen: 0,0%. Dit betekent een vermindering van de parameter van het eerstvolgende jaar ten opzichte van de grondexploitaties per 1-1-2022. Ondanks het feit dat de bouwkosten naar verwachting sneller zullen stijgen dan de woningprijzen (die naar verwachting zelfs dalen), wordt nog geen negatieve parameter in 2023 gehanteerd. Dit komt met name door de effecten van 'smoothing' en 'lagging'. Dit houdt in dat markteffecten vertraagd en in mindere mate terug komen in de grondprijzen. Derhalve wordt pas voor 2024 en 2025 een daling van de grondprijzen in kern Heerenveen verwacht: -1,0%. Daarna wordt aangesloten bij het langjarig inflatiegemiddelde van de ECB.

Dorpen

In tegenstelling tot kern Heerenveen, wordt voor de overige kernen in 2023 al rekening gehouden met grondprijsdalingen. De reden hiervoor is dat de vraag in de dorpen beperkter is en de stijging van de bouwkosten in relatief zwaarder drukken op de grondwaardes in vergelijking met Heerenveen. In 2023 wordt daarom rekening gehouden met een daling van 2,0% van de grondprijzen. In 2024 en 2025 wordt aangesloten bij een daling van 3,0%, doordat verwacht wordt dat marktomstandigheden door het effect

van 'lagging' vertraagd vat krijgen op de grondprijzen. Vanaf 2026 wordt aangesloten bij het langjarig inflatiegemiddelde van de ECB.

Bedrijventerreinen

Heerenveen kent diverse bedrijventerreinen, waaronder IBF, Spikeboor en KNO. In de afgelopen jaren is een aanzienlijke hoeveelheid hectare uitgegeven, veelal meer dan geprognostiseerd. Voor 2022 geldt dat de werkelijke uitgifte rondom de geprognosticeerde uitgifte ligt. Inmiddels is de voorraad bedrijventerrein die nog niet is uitgegeven of in optie genomen sterk gekrompen. De vraag op de Heerenveense markt is echter nog aanzienlijk. Een hoge vraag en beperkte capaciteit kan gevolgen hebben voor de vastgoedwaarde en daarmee de waarde van de gronden op bedrijventerreinen. Het gros van de afzet in de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden op bedrijventerrein IBF. Bedrijventerrein de Kavels en Spikerboor zijn inmiddels uitverkocht en op KNO vinden pas in 2024 uitgiftes plaats.

Volgens Metafoor stijgen echter ook de bouwkosten voor bedrijfsmatig vastgoed, waardoor ook grondprijzen op bedrijventerreinen onder druk komen te staan. Door de specifieke Heerenveense situatie waarin bouwkosten stijgen, de vraag hoog is en het aanbod beperkt, wordt voor komend jaar aangesloten bij een stagnatie van de grondprijzen voor bedrijven: 0,0%. Dit is tevens door Metafoor geadviseerd. In de twee jaren daarna wordt een beperkte daling van de grondprijzen verwacht van -0,5%. Daarna wordt aangesloten bij het langjarig inflatiegemiddelde van de ECB.

Hierbij dient de kanttekening gemaakt te worden dat in de eerdergenoemde reserveringen die voor bedrijventerrein IBF, een indexatie van jaarlijks 1,00% is opgenomen. Deze opbrengstenstijging is voor alle kavels in de rest van de looptijd van de grondexploitatie doorgevoerd. De geadviseerde parameters door Metafoor zijn derhalve alleen relevant voor de grondexploitatie KNO (en Haskerveen GR A7).

Zoals in onderstaande figuur gepresenteerd is, betekent dit een behoorlijke afname van de parameters voor grondprijzen op bedrijventerreinen. Dit heeft een sterke invloed op het resultaat van het grondbedrijf door de grote hoeveelheid ha bedrijventerrein die nog afgezet zal worden op bedrijventerrein KNO.

Figuur 4: Gehanteerde parameters 2023 t.o.v. 2022.

Post	Parameters 1-1-2022			Parameters 1-1-2023		
	2022	'23-'24	2025 e.v.	2023	'24-'25	2026 e.v.
Opbrengsten						
Woningbouw Heerenveen	2,0%	2,0%	2,0%	0,0%	-1,0%	2,0%
Woningbouw overige kernen	1,0%	1,0%	2,0%	-2,0%	-3,0%	2,0%
Kantoren	0,0%	0,0%	2,0%	-1,0%	0,0%	2,0%
Bedrijven	1,5%	1,5%	2,0%	0,0%	-0,5%	2,0%
Kosten						
GWW-kosten	4,0%	3,0%	2,0%	6,0%	4,0%	2,0%
Plankosten/VTU	4,0%	3,0%	2,0%	7,0%	4,0%	2,0%

Als we kijken naar de ontwikkeling van de gerealiseerde grondprijzen van bedrijfskavels in Heerenveen van de afgelopen jaren (Figuur 5) dan is zichtbaar dat het gewogen gemiddelde (met en zonder extremen) een stijgende trend laten zien. Het gemiddelde stagneert doordat enkele grote kavels zijn verkocht, waar de m²-prijs zoals gebruikelijk lager ligt. Interpretatie van de figuur moet met de nodige voorzichtigheid gebeuren omdat de scope beperkt is en de minimum en maximum laten zien dat de bandbreedte groot is. De prijs is naast kavelgrootte ook afhankelijk van factoren als ligging, ontsluiting, lengte-breedte verhouding etc. Door de jaren heen vinden verkopen op verschillende bedrijventerreinen plaats, wat gemiddelden kan beïnvloeden.

Figuur 5: Gemiddelde gerealiseerde grondprijzen² bedrijventerreinen per m² van 2019 t/m 2022

Gerealiseerde prijzen	2019	2020	2021	2022
Gemiddelde	€ 53	€ 56	€ 60	€ 59
Gewogen gemiddelde	€ 49	€ 57	€ 54	€ 58
Gewogen gemiddelde (minus extremen)	€ 50	€ 57	€ 55	€ 61
Mediaan	€ 60	€ 60	€ 60	€ 60
Minimum	€ 10	€ 45	€ 42	€ 45
Maximum	€ 65	€ 65	€ 100	€ 75

1.5 Prijs

Woningbouw

Vanwege de grote onzekerheid en stijgende bouwkosten op de woningmarkt, zijn de transactieprijzen in regio Zuidoost Friesland sterk gedaald in 2022. Waar de gemiddelde transactieprijs in het 4^e kwartaal van 2021 nog op € 2.842,- per m² lag, is dit in het 4^e kwartaal van 2022 nog 'slechts' € 2.722,-. Dit is een daling van 4,9% per m² woonoppervlak. Transactieprijzen van woningen in het algemeen zijn gedaald met 5,5% in regio Zuidoost Friesland. De daling van de transactieprijzen per m² zijn het meest beperkt voor de tussenwoningen. Een verklaring hiervoor kan zijn, dat woningzoekenden naar relatief goedkopere woningen, zoals tussenwoningen, gaan zoeken. Hierdoor blijft de vraag naar tussenwoningen relatief hoog wat de prijs op peil kan houden.

Aan de andere kant heeft ook een stijging van de bouwkosten voor woningen plaatsgevonden. Net als binnen de GWW-sector hebben de oorlog in Oekraïne en de verstoorde handelsstromen door de Coronacrisis grote invloed op de markt. Dit vertaalt zich naar een stijging van de bouwkosten. Bouwkostenkompas (2022) geeft aan dat de stijging van de woningbouwbouwkostenindex in 2022 7,3% is geweest. De aanbestedingsindex is volgens het Bouwkostenkompas gestegen met 7,0% (Bouwkostenkompas, 2023).

Op basis van afnemende transactieprijzen en toenemende bouwkosten voor woningen, kan residueel gerekend een afname van de uitgifte prijs van bouwgronden verwacht worden. Dit is echter niet per

² De maximum prijs per m² in 2021 betrof een uitgifte van een klein perceel ten behoeve van nutsvoorzieningen aan netwerkbeheerder Liander.

definitie het geval, door de eerdergenoemde 'smoothing' & 'lagging'. Doordat veel prijsafspraken al zijn gemaakt voorafgaand aan de daling van de woningprijzen en de stijging van de bouwkosten, is de verwachting dat de marktontwikkelingen in 2022 nog niet in de grondprijzen terug zijn te zien. Daarnaast geeft gemeente Heerenveen de voorkeur aan een stabiel grondprijzenbeleid, waarbij niet elke verschuiving in de markt direct doorwerkt in de grondprijzen. In onderstaande figuur zijn de gerealiseerde grondprijzen in 2022 afgezet tegen de gerealiseerde grondprijzen van de afgelopen jaren. Ook hierbij dient in het achterhoofd gehouden dat dit gemiddelden betreft, die sterk gevoelig zijn voor uitschieters.

Figuur 6: Gemiddelde gerealiseerde grondprijzen per m² in 2019, 2020, 2021 en 2022

	2019	2020	2021	2022
Skoatterwâld	€ 191	€ 174	€ 177	€ 215
Alle exploitaties	€ 177	€ 169	€ 177	€ 200

In 2022 lagen de grondopbrengsten in Skoatterwâld per m² fors hoger dan in 2021. Met name de kavels in *Landgoed* (vlek 4/5/6) en de kavels in vlek 8 (*Mooi Skoatterwâld*) kennen een hoge prijs per m². Doordat het aandeel van deze duurdere kavels in de gehele kavelverkoop relatief groot is, valt de gemiddelde m²-prijs tamelijk hoog uit. Voor de kavels in *Landgoed* komt de hoge m²-prijs voort uit het hoge kwaliteitsniveau dat hier gebouwd dient te worden. Voor *Mooi Skoatterwâld* geldt dat er in de bouwclaim met de ontwikkelaar een grondquote-methode is afgesproken. De sterk gestegen VON-prijzen van de afgelopen jaren hebben geresulteerd in een gunstige grondwaarde per m².

Doordat er in het afgelopen jaar buiten Skoatterwâld geen verkopen hebben plaatsgevonden, is een vergelijking voor alle grondexploitaties niet goed mogelijk. Dit jaar hebben in *De Fjilden* Nieuwehorne liefst 19 kaveluitgiftes plaatsgevonden met een gewogen gemiddelde m²-prijs van € 159,-. De grondprijzen als overeengekomen grondquotes en op basis van taxaties (zie bijlage 1.5.1 & 1.5.2).

Figuur 7: Gerealiseerde grondprijzen in 2022

		Aantal	m ²	koopsom	€/ per m ²
1017	Nieuwehorne Fjilden	19	8.392	€ 1.333.681	€ 159
	Fase 1a	1	748	€ 110.655	€ 148
	Fase 1b	18	7.644	€ 1.223.027	€ 160
1040	Skoatterwâld fase 1/2	26	6.567	€ 1.042.250	€ 159
	1040-3 Vlek 3/4*	26	6.567	€ 1.042.250	€ 159
1041	Skoatterwâld fase 3	25	15.917	€ 3.791.387	€ 238
	1041-4 vlek 4-6	16	12.062	€ 2.816.907	€ 234
	1041-4 vlek 8	9	3.855	€ 974.480	€ 253
	Totaal	70	30.876	€ 6.167.318	€ 200

*** Ontwikkeling openbare ruimte (brm & wrm) ligt bij ontwikkelaar. 1-op-1 vergelijk niet realistisch

In Figuur 8 is een overzicht gegeven van de begrote en gerealiseerde grondprijzen voor 2022. Over het algemeen zijn de gerealiseerde prijzen ca. 6% hoger dan de begrote prijzen. Met name de uitgiftes in vlek 8 van Skoatterwâld (*Mooi Skoatterwâld*) en in mindere mate *De Fjilden* in Nieuwehorne halen dit gemiddelde omhoog. De reden hiervoor is dat (een deel van) de berekening van deze grondprijzen heeft

plaatsgevonden op basis van grondquotes in 2022. Doordat de VON-prijzen in 2021 sterk zijn gestegen, resulteert dit in hoger dan verwachte grondopbrengsten. De verkopen in vlek 3-4 fase 1-2 (*De Treffe*) en vlek 4/5/6 komen (nagenoeg) overeen met de begrote opbrengsten.

Figuur 8: Gerealiseerde en begrote grondprijzen in 2022

		Totaal			€ per m2			
		m ²	koopsom	begroot	gereal.	begroot	verschil	
							Absoluut	Procentueel
1017	Nieuwehorne Fjilden	8.392	€ 1.333.681	€ 1.213.367	€ 159	€ 145	€ 14	10%
1040	Skoatterwald fase 1/2							
	1040-3 Vlek 3/4	6.567	€ 1.042.250	€ 1.041.250	€ 159	€ 159	€ 0	0%
1041	Skoatterwald fase 3							
	1041-4 vlek 4-6	12.062	€ 2.816.907	€ 2.730.337	€ 234	€ 226	€ 7	3%
	1041-4 vlek 8	3.855	€ 974.480	€ 820.151	€ 253	€ 213	€ 40	19%
	Totaal	30.876	€ 6.167.318	€ 5.805.106	€ 200	€ 188	€ 12	6%

Begroting voor 2023

Zoals eerder genoemd is geen indexatie toegepast op de grondprijzen, voor zowel de dorpen als kern Heerenveen. De grondprijzen die in de grondexploitaties zijn opgenomen zijn gebaseerd op eerder uitgevoerde taxaties dan wel reeds gesloten koopovereenkomsten. Desondanks zijn er enkele grondprijzen gewijzigd in de dorpen. Dit is het gevolg van enkele nieuwe taxaties die in 2022 en begin 2023 zijn uitgevoerd ten behoeve van naderende afzet. Dit geldt voor zowel Tjalleberd de Eide (bijlage 1.5.8 en 1.5.9) als voor Schoollocatie Jubbega (bijlage 1.5.14).

De komende jaren zal het gros van de afzet van woningbouwkavels nog plaatsvinden op Skoatterwâld. In onderstaande figuur worden de verwachte verkopen op Skoatterwâld in 2023 gepresenteerd. Onderbouwing van deze grondprijzen binnen vlek 4-5-6 van fase 3 is te vinden in bijlages 1.5.3 t/m 1.5.7. De grondprijzen voor de verwachte verkopen in vlek 2 van fase 3 zijn gebaseerd op grondquotes (inclusief risico-afslag) uit een bouwclaim van twee ontwikkelaars. In Figuur 9 staan de verkopen in Vlek 2 op één regel gepresenteerd. Dit is het gevolg van het feit dat deze kavels aan twee ontwikkelaars worden uitgegeven. De grondprijs wordt daardoor als een geheel benaderd, waardoor een prijs per woningtype niet goed te presenteren is. De uitgiftes in vlek 8 zullen plaatsvinden tegen de afgesproken grondquote. De prijzen zijn gebaseerd op eerdere uitgiftes elders in de grondexploitaties en zijn voorzichtig ingestoken.

Figuur 9: Gehanteerde grondprijzen kavels Skoatterwâld in 2023

Skoatterwâld	Segment	Aantal woningen	m2 totaal	Koopsom	gem. m2 kavel	€/per m ²
Fase 3						
Vlek 2	Tweekappers + Rijwon. (part. Midden/Laag)*	42	9.269	€ 2.416.194	221	€ 261
Vlek 4-5-6	Vrijstaand (part. Hoog)	6	8.459	€ 1.644.811	1.410	€ 194
Vlek 8	Vrijstaand (part. Hoog / Laag)	22	10.072	€ 2.169.510	458	€ 215
Vlek 8	Tweekappers (midden)	18	6.904	€ 1.071.846	384	€ 155
Totaal		88	34.704	€ 7.302.360	394	€ 210

* O.b.v. grondquote over gehele opbrengstpotentie. Presentatie per woningtype niet goed mogelijk.

Bij interpretatie van bovenstaande figuur moet rekening gehouden worden met het feit dat de spreiding omtrent de gemiddelde m²-prijs van binnen vlek 4-6 fase 3 groot is. Dit komt met name door deelgebied

Landgoed waar zeer grote, hoogwaardige woningbouw gerealiseerd wordt. De gehanteerde prijs in de grondexploitatie ligt hier op € 240,-.

Voor de overige woningbouwlocaties is in onderstaande figuur de voor 2023 begrote grondopbrengsten per m² kavel en per segment weergegeven. In 2022 hebben in de overige grondexploitaties enkel in de Fjilden Nieuwehorne uitgiftes plaatsgevonden. Deze grondexploitatie is nu nagenoeg uitverkocht, op twee kavels in fase 1B na. Eén van deze kavels is per 13-03-2023 verkocht. Het andere kavel is gereserveerd. In de laatste kolom zijn de onderbouwingen voor de gehanteerde prijzen in de grondexploitatie weergegeven.

Figuur 10: Gehanteerde grondprijzen andere woningbouwlocaties (prijsspeil 1-1-2023)

Exploitatie	Typologie/Segment	Aantal	Begroot €/m ²	Marktadvies	Onderbouwing
Jubbega	Appartement (sociaal)	10	€19.031 per app.	n.v.t.	Overengekomen prijs ontwikkelaar
	Vrijstaand (part. Laag)	2	€ 158	€	Taxatie Bijlage 1.5.14 (incl. risicovoorziening 10%)
	2 ¹ kap (part. Midden)	2	€ 135	€	Taxatie Bijlage 1.5.14 (incl. risicovoorziening 10%)
Nieuwehorne	Vrijstaand (part. Laag)	1	€ 161	€	Taxaties Bijlage 1.5.1 & 1.5.2 (incl. risicovoorziening 10%)*
	Vrijstaand (part. Midden)	1	€ 153	€	Taxaties Bijlage 1.5.1 & 1.5.2 (incl. risicovoorziening 10%)*
Tjalleberd	Vrijstaand (part. Midden)	5	€ 161	€	Taxatie Bijlage 1.5.8 & 1.5.9 (incl. risicovoorziening 10%)**
Totaal		21			

* Ander prijspeil en kavelomvang is gewijzigd. Gemiddelde van taxaties opgevoerd.

** Gemiddelde prijs per m² conform taxatie 1.5.8 in grex opgenomen

Voor Schoollocatie Jubbega is zoals eerder genoemd recent een taxatie uitgevoerd met betrekking tot de kavels voor vrijstaande woningen en de 2¹ kap woningen. De getaxeerde waarde is in de grondexploitatie voorzichtigheidshalve gecorrigeerd met een risicobuffer van 10%.

Ook voor de te verkopen kavels in Tjalleberd is recent een nieuwe taxatie uitgevoerd. De verwachting is dat de vrije kavels verspreid over 2023 en 2024 worden uitgegeven en de 2¹ kap woningen in 2024. De kans is aanwezig dat de zes 2¹ kap woningen worden vervangen voor negen 3¹ kap woningen. Vooruitlopend op deze optie is gekeken wat hiervan de gevolgen zijn voor de grondwaardes en is een kaart bijgevoegd waarin deze optie is opgenomen (zie bijlage 2.1.5). Hieruit blijkt dat, bij een gelijkblijvend totaal uitgeefbaar gebied, er geen opbrengstenverlies zou plaatsvinden. Ook op de getaxeerde prijzen in Tjalleberd heeft een risicoafslag van 10% plaatsgevonden in de grondexploitatie.

Bedrijventerreinen

In 2021 is ca. 15,2 hectare bedrijventerrein verkocht, tegen een gewogen gemiddelde grondwaarde van € 58,- per m².

Figuur 11: Gerealiseerde grondprijzen bedrijventerreinen 2022

Complex	m ²	Begroot €/m ²	Gerealiseerd	
			Koopsom	€/m ²
1008 De Kavels*	20.440	€ 55	€ 1.186.400	€ 58
1016 IBF	131.941	€ 58	€ 7.676.605	€ 58
1037 Spikeboor	-	€ -	€ -	€ -
1042 KNO	-	€ -	€ -	€ -
Totaal	152.381		€ 8.863.005	€ 58

* Dit is exclusief 1.170 m² overgedragen openbare ruimte

Op bedrijventerrein de Kavels heeft de verkoop van één kavel plaatsgevonden in 2022. Hiermee is bedrijventerrein de Kavels, net als Spikeboor, uitverkocht. De verkoop op bedrijventerrein de Kavels heeft

plaatsgevonden tegen een hogere m²-prijs dan vooraf begroot. Op bedrijventerrein IBF liggen de gemiddelde gerealiseerde verkoopbedragen op hetzelfde niveau als de begrote verkoopbedragen.

De gemiddelde prijs op IBF dient met enige voorzichtigheid geïnterpreteerd te worden (zie ook Figuur 5). Met name doordat er enkele zeer grote kaveluitgiftes hebben plaatsgevonden, wordt de gewogen gemiddelde m²-prijs sterk gedrukt. Als de drie grootste uitgiftes buiten beschouwing worden gelaten (respectievelijk kavels van 65.910 m², 21.662 m² en 13.635 m²), resteert een gewogen gemiddelde m²-prijs van € 63,-. Dit is in lijn met de meest recente taxaties voor IBF. Het afgelopen jaar is besloten om de niet gereserveerde kavels in de grondexploitatie op te nemen voor € 55,- per m² (tegenover € 50,- per 1-1-2021). Per 1-1-2023 zijn echter alle resterende kavels in optie genomen en zijn prijzen (inclusief een indexering van 1% per jaar) overeengekomen (zie bijlage 2.2.4). De overeengekomen prijzen en indexering zijn opgenomen in de grondexploitatie van bedrijventerrein IBF. Naar verwachting zullen de laatste kavels die in optie zijn genomen in 2025 in eigendom worden overgedragen.

Op bedrijventerrein Klaverblad Noordoost wordt op basis van een grondprijzadvies van Metafoor een meterprijs van € 75,- gehanteerd. Deze hogere prijs komt voornamelijk voort uit het andersoortige bedrijvigheid dat op dit bedrijventerrein toegestaan wordt. Bedrijventerrein Klaverblad Noordoost wordt een bedrijventerrein met een zeer duurzame uitstraling. Bedrijven die zich op dit type bedrijventerrein willen vestigen, zijn bereid hier een hogere prijs voor te betalen. Metafoor heeft een advies afgegeven van € 88,- per m². Hierop is een risicobuffer van 15% gehanteerd vanwege de gevoeligheid van de m²-prijs voor verschillende uitgangspunten (zie bijlage 1.5.16). De prijs van € 75,- per m² wordt in de grondexploitatie van bedrijventerrein KNO bij deze herziening gehandhaafd.

Op bedrijventerrein KNO wordt tevens een zonnepark gerealiseerd. De grond onder dit zonnepark is recent getaxeerd door Antea Group (zie bijlage 1.5.12). Hieruit resulteerde een grondprijs van € 3,4 miljoen excl. btw. Dit is fors hoger dan de prijs die per 1-1-2022 was opgenomen, op basis van een eerder grondwaardeadvies (bijlage 1.5.16). Dit is het gevolg van de sterke energieprijsstijgingen die in 2022 hebben plaatsgevonden. Doordat de energie die zonnepanelen genereren meer waard is, is de grond onder een zonnepark residueel gerekend ook meer waard.

Onderdeel 2 Planning

2.1 Woningbouwprogramma

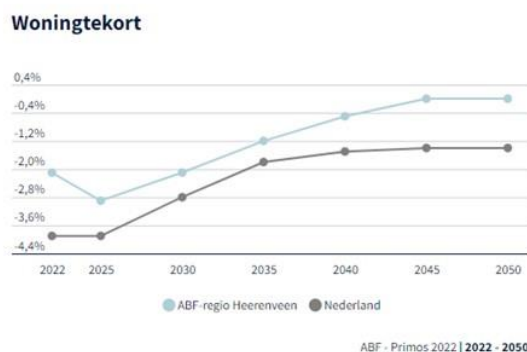
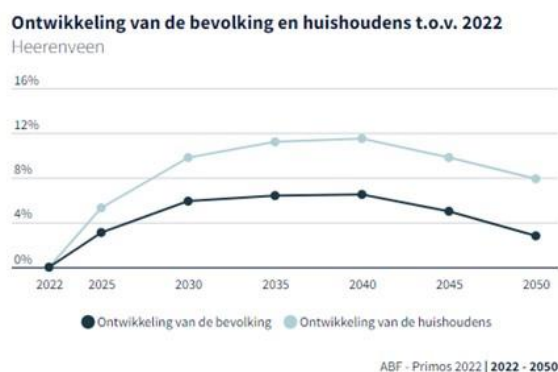
In 2019 is door STEC onderzoek uitgevoerd naar het afzettempo voor woningbouw (en bedrijventerreinen) in de gemeente Heerenveen. Omdat deze onderzoeken inmiddels 4 jaar oud is, heeft de gemeente Atrivé in 2021 gevraagd een woningbehoefte onderzoek uit te voeren welke tevens ten grondslag ligt aan de nieuwe woonvisie van de gemeente Heerenveen.

Marktanalyse

Samengevat blijkt uit het onderzoek van Atrivé (2021) dat er tussen 2021 en 2030 behoefte is aan minimaal 2.000 extra woningen ten opzichte van de huidige woningvoorraad. Dit komt tot en met 2030 neer op ca. 220 woningen jaarlijks. Dit terwijl uit de eerdere onderzoeken van STEC (2019) nog bleek dat tot 2029 de woningvraag met zo'n 1.090 woningen zou stijgen. Zoals eerder genoemd is de woningmarkt sterk veranderd in 2022. Wat het effect van de onzekerheid op de markt en de hoge inflatie is op de woningvraag in Heerenveen is nog onduidelijk. Wel is het afgelopen jaar gebleken dat enkele kopers van met name vrije kavels na een reservering niet over gaan tot koop. Dit lijkt vooralsnog incidenteel voor te komen.

Als we kijken naar de meest recente cijfers van ABF-PRIMOS (2022) dan wordt het beeld van een groeiende hoeveelheid huishoudens bevestigd. ABF-PRIMOS (2022) verwacht dat in 2030 het aantal huishoudens in gemeente Heerenveen is toegenomen tot 25.600 (ten opzichte van 23.320 medio 2022). Dit is een stijging van ruim 2.000 huishoudens. Deze cijfers komen sterk overeen met de cijfers uit het onderzoek van Atrivé (2021), waarin een toevoeging van 2.000 woningen wordt geadviseerd. Het bevestigt tevens dat extra woningbouw nodig is om een nijpend woningtekort te voorkomen. Uit cijfers van ABF Research (2022) blijkt een woningtekort van 2,1% in 2022 in ABF-regio Heerenveen (Zuidoost Friesland). Volgens ABF is de verwachting dat dit in 2030 nog steeds 2,1% is, na een korte dip in 2025 met een tekort van 2,9%. Een tekort van 2,1% in 2022 staat gelijk aan 3.210 woningen.

Figuur 12: Ontwikkeling Huishoudens en woningtekort van 2022 – 2050, gemeente Heerenveen (bron: ABF-PRIMOS 2022)



Gemeentelijke woonprogrammering c.q. contingentering

Skoatterwâld biedt ruimte om een deel van de verwachte huishoudensgroei in te vullen. In Skoatterwâld wordt rekening gehouden met een gemiddelde jaarlijkse afzet van kavels voor 73 woningen tot en met 2027. In de resterende looptijd van alle fases van Skoatterwâld kunnen nog 364 woningen gebouwd worden.

Voor alle gemeentelijke exploitaties gezamenlijk is in de gemeentelijke woningbouwprogrammering rekening gehouden met een gemiddelde jaarlijkse kavelafzet voor 141 woningen in de periode tot en met 2027. Dit verloopt echter grillig en het gemiddelde wordt sterk omhoog gehaald door het feit dat de 300 woningen in het Stadiongebied in drie jaren staan geprognoseerd, namelijk van 2026 tot en met 2028. Zonder de woningen in het stadiongebied is het gemiddelde 81 woningen jaarlijks.

In de resterende behoefte – niet voortkomende uit de gemeentelijke exploitaties - wordt voorzien door ontwikkelingen van derden, waaronder corporaties en commerciële ontwikkelaars. Focus ligt daarbij op inbreidingsinitiatieven in het centrum (STEC, 2019). Vooral jongeren en ouderen zijn geïnteresseerd in woningen in het centrum (Atrivé, 2021). In totaal is nog ruimte voor 705 woningen voorzien binnen de gemeentelijke exploitaties. Dit getal wordt genuanceerd in het restant van dit hoofdstuk.

Prognoses versus programmering

In Figuur 2.1 is per grondexploitatie het woonprogramma weergegeven. Van de 1.439 woningen zijn 734 gerealiseerd (overgedragen), waarvan 70 in 2021. Zodoende resteren er 705 woningen voor de periode 2023-2027.

Uit Figuur 2.1 blijkt dat in de komende jaren de afzet naar verwachting een grillig verloop kent. Dit komt deels door de vergaande onderhandelingen met enkele ontwikkelaars in Skoatterwâld, die grotere hoeveelheden kavels tegelijk afnemen op enkele momenten. Daarnaast is de uitgifte van de kavels voor 300 appartementen in Stadiongebied zoals eerder genoemd in drie jaren geprognoseerd. De relatief hoge gemiddelde afzet komt voort uit de grote vraag naar woningen, die ondanks de verslechterde economische omstandigheden nog steeds aanwezig is.

Om op de langere termijn aan voldoende ruimte voor woningbouwontwikkelingen te voldoen, wordt gekeken naar de mogelijkheden in Heerenveen Noordoost. Daarnaast wordt woningbouwontwikkeling in het Stadiongebied (Noordplot) versneld. Derhalve zijn deze woningen vooruit gehaald in de grondexploitatie. Ten slotte wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het toevoegen van volgende woningbouwfasen in de grondexploitaties Tjalleberd de Eide en de Fjilden in Nieuwehorne. Dit is tevens de reden geweest voor het vooruithalen/opschalen van de plankosten in 2022 binnen verschillende grondexploitaties. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor het Stadiongebied, waar in 2023 planontwikkeling met betrekking tot de Verlengde Veldschans en het Noordplot zal plaatsvinden.

Figuur 13: woningbouwprogramma exploitaties

Woningbouwaantallen per project	Gerealiseerd tot 2022	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 →	Totaal (te realiseren)	Totaal
Stadiongebied	0	0	0	0	0	100	100	100	300	300
De Fjilden	22	19	2	0	0	0	0	0	2	43
Schoollocatie Jubbega	5	0	14	0	0	0	0	0	14	19
Skoatterwâld fase 1/2	167	26	0	0	24	62	62	0	147	340
Vlek 1	0	0	0	0	0	62	62	0	123	123
Vlek 2	34	0	0	0	0	0	0	0	0	34
Vlek 3-4	35	26	0	0	0	0	0	0	0	61
Vlek 5	36	0	0	0	0	0	0	0	0	36
Vlek 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vlek 7	52	0	0	0	0	0	0	0	0	52
Vlek 8	10	0	0	0	24	0	0	0	24	34
Vlek 9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skoatterwâld fase 3	378	25	88	53	76	0	0	0	217	620
Vlek 1	0	0	0	0	76	0	0	0	76	76
Vlek 2	0	0	42	53	0	0	0	0	95	95
Vlek 3	239	0	0	0	0	0	0	0	0	239
Vlek 4, 5 en 6	101	16	6	0	0	0	0	0	6	123
Vlek 7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vlek 8	38	9	40	0	0	0	0	0	40	87
Vlek 9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Exploitatie Haskerdijken	0	0	0	0	7	0	0	0	7	7
Fedde Schurerplein	0	0	0	0	3	0	0	0	3	3
Tjalleberd de Eide	9	0	5	11	0	0	0	0	15	24
Tellegebied	83	0	0	0	0	0	0	0	0	83
Totaal	664	70	109	64	110	162	162	100	705	1439
Subtotaal Skoatterwâld	545	51	88	53	100	62	62	0	364	960
Excl. Skoatterwâld	119	19	21	11	10	100	100	100	341	479

Dorpen

In de dorpen hebben slechts beperkte wijzigingen plaatsgevonden in het woningbouwprogramma:

- De Fjilden: in 2022 zijn bijna alle kavels uit fase 1b uitgegeven. Nog slechts 2 vrije kavels resteren. Daarnaast is het laatste kavel uit fase 1a uitgegeven. Naar verwachting worden in 2023 de laatste twee kavels uit deze grondexploitatie uitgegeven.
- Tjalleberd de Eide: de eerste vrije kavels in fase 1b van Tjalleberd zijn op de markt gebracht. De eerste uitgiftes worden in 2023 verwacht. Zoals eerder genoemd bestaat de optie tot verdichting en het verdichten door middel van het invoegen van 3^e kap woningen. Hierover wordt naar verwachting gedurende 2023 meer duidelijk.
- Schoollocatie Jubbega: de verwachting is dat de kavels in deze grondexploitatie in 2023 worden uitgegeven. Voor wat betreft de sociale appartementen (10 stuks) is besloten door te gaan met de ontwikkelaar. De twee vrijstaande woningen worden in 2023 op de vrije markt gebracht. De twee tweekappers worden middels een tender op de markt gebracht in 2023.

Heerenveen

- Skoatterwâld fase 1/2: voor wat betreft het woningbouwprogramma van fase 1-2 zijn weinig aanpassingen verricht ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2022. Er bestaat echter een mogelijkheid voor uitbreiding van het sportpark Skoatterwâld, vanwege de groei van de hier gevestigde sportverenigingen. De mogelijkheid bestaat dat dit in de toekomst ten koste gaat van ruimte voor nog te realiseren woningbouwkavels in vlek 1 (123 stuks). Hierover vindt medio 2025 pas besluitvorming plaats.
- Skoatterwâld fase 3: Binnen het plangebied van de 3^e fase van Skoatterwâld hebben wel wijzigingen in het woningbouwprogramma plaatsgevonden. De bovenstaande wijzigingen in het woningbouwprogramma lopen vooruit op het besluit van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening om in nieuwbouwprogramma's twee derde betaalbare woningen te realiseren. Aangezien Skoatterwâld (zowel fase 1-2 als fase 3) hieraan niet voldoet, wordt

onderzocht waar alsnog betaalbaar wonen ingevoegd kan worden. In vlek 1 en vlek 2 van fase 3 is dit reeds gelukt. Hier wordt verdicht en betaalbaar wonen (met name sociale kavels) toegevoegd.

- Fedde Schurerplein: Na aanleiding van het raadsbesluit met betrekking tot het Fedde Schurerplein, zijn 20 woningbouwkavels uit de grondexploitatie gehaald. Hierdoor resteren nog de drie woningbouwkavels die zich aan de bosrand in het grondexploitatiegebied bevinden. De vrijgekomen uitgeefbare grond wordt uitgegeven aan de naast het plangebied gelegen school, die op deze locatie een uitbreiding van het schoolgebouw zal bouwen.

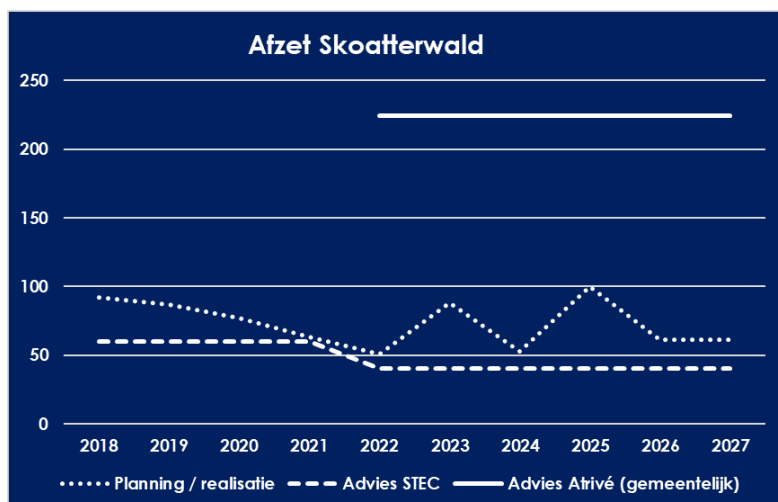
Planning

In Figuur 14 is de (geprogrammeerde) afzet vergeleken met het geadviseerde uitgiftetempo van STEC in 2019 voor Skoatterwâld. In de afgelopen jaren is consequent meer afgezet dan voorzien door STEC. Wel is de dalende trend, die STEC voorspelde voor de jaren 2021-2022 duidelijk terug te zien in de werkelijke afzet. De afgelopen jaren lag de vraag veelal ruim boven het aanbod van woningbouwkavels. Hoewel de vraag nog steeds groot is, kunnen de sterke inflatie en hoge rentestand deze vraag naar woningen doen krimpen. In Figuur 14 is tevens de voorspelde vraag binnen de gehele gemeente weergegeven, zoals door Atrivé genoemd (2021).

Voor 2023 is de afzet van 108/109 woningbouwkavels voorzien binnen alle grondexploitaties, waarvan 88 kavels in de derde fase van Skoatterwâld. De voorziene uitgifte in Skoatterwâld vindt bijna volledig projectmatig plaats. De grondprijzen voor deze projectmatige kavels worden allemaal gebaseerd op de grondquote die reeds is overeengekomen in bouwclaims met ontwikkelaars. De overige uitgiftes vinden plaats in Nieuwehorne, Tjalleberd en Jubbega. Deze uitgiftes zijn eerder toegelicht. In Tjalleberd zijn de eerste kavels die op de markt zijn gebracht reeds gereserveerd.

Er wordt tamelijk ruim boven de geadviseerde woningbouwkavels door STEC in Skoatterwâld begroot binnen de grondexploitaties. De gemiddelde verwachte afzet van woningbouwkavels tot 2027 in Skoatterwâld ligt op 73. Er vindt echter een grillig verloop van de geplande afzet plaats tussen 2023 en 2026 (zie Figuur 14). Dit heeft voornamelijk te maken met het feit dat enkele ontwikkelaars in grotere hoeveelheden af zullen nemen de komende jaren. Als gekeken wordt naar het gemeente brede advies van Atrivé (2021) is te zien dat de vraag hoog is. In komende jaren bevindt de geplande kavelafzet zich ruim onder het advies van Atrivé.

Figuur 14: Planning Skoatterwâld (verwachte) afzet vs. advies STEC/Attrivé



Een kanttekening die gemaakt dient te worden bij Figuur 14 is dat hierin de faciliterende projecten niet worden meegerekend. De feitelijke woningbouw ligt dus hoger dan in Figuur 14 wordt weergegeven. Met name op inbreidings- en transformatielocaties is sprake van faciliterende projecten.

2.2 Programma bedrijventerreinen

In de afgelopen jaren zijn diverse onderzoeken / studies verricht naar bedrijventerreinen in de regio Heerenveen. In 2021 bijvoorbeeld door Bureau Louter en STEC:

- Bureau Louter “Bedrijventerreinen in Fryslân; Vraagprognoses tot 2035”, 2021 (bijlage 2.2.2).
- STEC “Advies uitgiftetempo bedrijventerreinen Heerenveen”, 2021 (bijlage 2.2.1).

Deze onderzoeken geven vanuit verschillende invalshoeken inzicht in de verwachte vraag. De provincie heeft in samenwerking met Louter een actualisatie van de vraagprognoses in de provincie Friesland gerealiseerd in 2021.

Om ook op gemeentelijk niveau een goed beeld te hebben van de vraagprognose, heeft de gemeente STEC gevraagd een onderzoek op te starten. Uit dit recente onderzoek blijkt dat het marktaandeel voor Heerenveen is gegroeid van 40% naar 42% in de totale uitbreidingsvraag in Zuidoost-Friesland. De werkgelegenheid in Heerenveen groeit harder dan in de andere gemeenten. Ook laat de bevolkingsprognose een groei zien tot 2035 (zie ook paragraaf 2.1.). Deze factoren hebben een gunstig effect op de verwachte afzet.

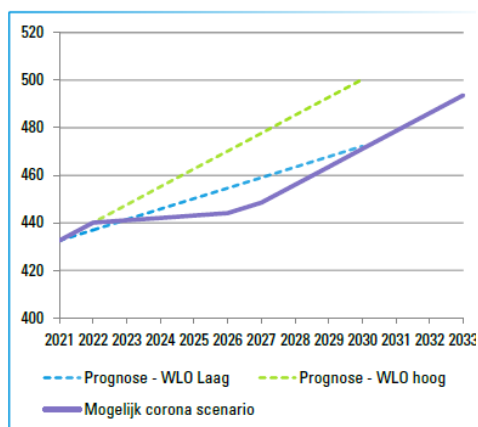
Bureau Louter (2021) adviseert voor de periode 2020-2025 een afzet van ca. 2,7 ha tot 8,1 ha. Voor de daaropvolgende periode wordt een afzet van ca. 1,7 ha tot 8,3 ha verwacht. STEC (2021) adviseert om voor de programmering rekening te houden met een uitgifte van 4,4 tot 7,5 hectare per jaar tot en met 2030 (zie Figuur 15). Een doorkijk naar de periode daarna, 2031 tot en met 2040, laat een behoefte zien van 1,9 tot 3,6 hectare per jaar. Het gaat om gemiddelden, in werkelijkheid kent de uitgifte van

bedrijventerreinen (in Heerenveen) een grillig verloop. Waar dit jaar zo'n 15,2 ha is afgezet, hebben in de afgelopen 15 jaren uitschieters naar boven (20 hectare) en naar onder (2 hectare) plaatsgevonden.

Bedrijventerrein IBF raakt waarschijnlijk sneller uitverkocht dan in de afgelopen jaren werd voorzien. Alle kavels zijn hier, als gevolg van een inschrijvingsprocedure, gereserveerd (bijlage 2.2.4). Om in voldoende ruimte voor bedrijvigheid te blijven voorzien, is in 2021 de grondexploitatie voor bedrijventerrein KNO al geopend. Daarnaast is het mogelijk om de overige fases van dit bedrijventerrein (al dan niet vervroegd) in ontwikkeling te brengen. Dit gebied bevindt zich momenteel nog in de MVA van de gemeente.

Hoewel alle kavels op IBF inmiddels in optie zijn genomen, is het nog steeds de vraag of deze afzet daadwerkelijk op korte termijn gaat plaatsvinden (in de grondexploitatie zijn de laatste uitgiftes gepland in 2025). Met name de sterk stijgende bouwkosten en onzekerheid op de markt kunnen kopers af laten zien van de aankoop.

Figuur 15: Verwachte uitgiftetempo bedrijventerreinen (STEC, 2021)



Programmering

Figuur 2.2 geeft de programmering voor de bedrijventerreinen weer. In de grondexploitaties waar nog uitgiftes voorzien zijn (IBF en KNO) is nog 29,2 ha in voorraad. Hiervan is 19,2 ha in voorraad op bedrijventerrein IBF. De resterende 10 ha bevindt zich op bedrijventerrein KNO. De eerste uitgifte staat hier gepland in 2024.

Tot slot is voor de volledigheid de planning voor bedrijventerrein Haskerveen opgenomen in Figuur 2.2. Het bedrijventerrein maakt onderdeel uit van de gemeenschappelijke regeling samen met De Fryske Marren en de gemeente Heerenveen. Vanwege het feit dat deze gronden binnen de gemeente Heerenveen worden uitgegeven, zijn ze toegevoegd aan het overzicht, omdat ze invloed hebben op de vraag/aanbod verhouding.

Figuur 16: bedrijventerreinenprogramma exploitaties

Programmering bedrijventerreinen (m ²)	Voor 2022	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Reserve	Totaal
IBF	1.158.144	131.941	31.065	108.753	52.554	-	-	-	-	-	-	-	1.482.457
De Kavels	50.839	20.440	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71.279
Spikeboor Zuid	19.820	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.820
Klaverblad Noordoost	-	-	-	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	-	-	-	-	100.000
Totaal	1.228.803	152.381	31.065	128.753	72.554	20.000	20.000	20.000	-	-	-	-	1.673.556
Haskerveen	77.313	-	8.654	8.654	8.654	8.654	8.654	8.654	8.654	8.654	8.654	17.845	173.047

In totaal wordt voor de periode 2023 – 2031 37,0 hectare aan uitgifte voorzien (gemiddeld 4,1 hectare per jaar, inclusief bedrijventerrein Haskerveen). Bij interpretatie van dit gemiddelde dient rekening gehouden te worden met de hoge verwachte afzet in de jaren 2024 en 2025. Doordat voor veel kavels een overeenkomst is getekend, vindt in 2024 een piek in de uitgifte (op met name IBF) plaats. Van 2026 tot en met 2029 is de geprognoseerde afzet 2,3 ha per jaar gemiddeld. Dit ligt aan de onderkant van de bandbreedte zoals geadviseerd door Bureau Louter, maar onder de bandbreedte zoals geadviseerd door STEC. Na 2028 wordt dit afgebouwd, aangezien de voorraad op de huidige bedrijventerreinen binnen de actieve grondexploitaties dan naar verwachting uitgeput is. Er is dan enkel nog uitgifte op bedrijventerrein Haskerveen (GR A7) voorzien.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat de komende drie jaren naar verwachting een bovengemiddelde uitgifte met zich mee zullen brengen. Dit komt met name door de reserveringen op bedrijventerrein IBF. In de jaren 2026 – 2028 zal een lagere uitgifte, conform het advies van bureau Louter plaatsvinden binnen de huidige grondexploitaties. In de jaren daarna lijkt de voorraad in de actieve grondexploitaties uitgeput te raken. Er bevinden zich echter mogelijkheden tot nieuwe fases op KNO, waardoor voor de komende jaren de hoge vraag voldoende opgevangen kan worden.

Onderdeel 3 Exploitatieopzetten

In dit hoofdstuk worden de resultaten weergegeven van de actieve grondexploitaties. In paragraaf 3.1 wordt per project de netto contante waarde weergegeven en de projecten met de grootste verschillen toegelicht. Op basis van de uitkomsten van paragraaf 3.1 worden in paragraaf 3.2 voorstellen gedaan voor winstneming en de vorming van voorzieningen. Tot slot wordt in paragraaf 3.3. de Monte Carlo analyse toegelicht. De volledige exploitatieopzetten inclusief parameters etc. zijn als bijlage 3.3 aan de Position Paper toegevoegd.

3.1. Juistheid en analyse exploitatieopzetten

In onderstaande Figuur 17. wordt per grondexploitatie de boekwaarde en het resultaat (netto contante waarde NCW) prijspeil 1 januari 2023 weergegeven.

Figuur 17: exploitatieoverzicht BW en NCW

	Grondexploitaties	BW Kosten	BW Opbr.	BW Saldo	NCW pp 1-1-2023
1002	Stadiongebied	€ 6.203.894	€ 1.756.005	€ -4.447.889	€ -2.776.181
1008	De Kavels	€ 18.162.423	€ 18.739.051	€ 576.628	€ 539.378
1017	De Fjilden	€ 5.635.124	€ 3.063.062	€ -2.572.062	€ -2.830.349
2025	Schoollocaties Jubbega	€ 668.474	€ 243.450	€ -425.024	€ 7.449
1040	Skoatterwald fase 1+2	€ 12.206.820	€ 10.639.730	€ -1.567.091	€ -1.182.075
1041	Skoatterwald fase 3	€ 33.439.487	€ 24.740.411	€ -8.699.076	€ -2.380.364
1038	Exploitatie Haskerdijken	€ 390.487	€ 56.000	€ -334.487	€ -228.999
1021	Fedde Schurerplein	€ 792.810	€ 209.140	€ -583.670	€ -94.954
1037	Spikeboor Zuid	€ 713.369	€ 914.498	€ 201.129	€ 165.280
1016	IBF	€ 54.233.996	€ 56.612.429	€ 2.378.433	€ 8.924.729
1000	Tjalleberd de Eide	€ 3.583.386	€ 1.184.044	€ -2.399.343	€ -1.363.125
1026	Tellegebied	€ 3.374.333	€ 3.583.709	€ 209.376	€ -192.567
1042	KNO	€ 3.580.879	€ 71.220	€ -3.509.659	€ 805.452
Subtotaal	Bedrijventerreinen	€ 82.894.562	€ 78.093.202	€ -4.801.359	€ 7.658.658
Subtotaal	Woningbouwlocaties	€ 60.090.922	€ 43.719.545	€ -16.371.376	€ -8.264.983
	Totaal	€ 142.985.483	€ 121.812.748	€ -21.172.735	€ -606.325

Het totaaleindresultaat op NCW van alle grondexploitaties bedraagt afgerond € 0,6 mln. negatief (voor winstneming over 2022). Het saldo bij de jaarrekening 2021 bedroeg € 0,4 mln. positief (NCW 1-1-2022 € 7,3 mln. -/- winstneming 2021 € 6,9 mln.). De verslechtering van de grondexploitaties bedraagt per saldo € 1,0 miljoen. Het saldo op boekwaarde bedraagt € 21,2 mln. negatief. Dit sluit aan bij de balans, als volgt berekent in Figuur 18: € 24,9 mln. (boekwaarde bruto) - € 3,7 mln. (winstneming dienstjaar) = € 21,2 mln. (verschil is afronding).

Figuur 18: Aansluiting exploitaties op de balans

Overzicht grondexploitaties							
Complex	dienstjaar		geraamd resultaat 2022	einde dienstjaar			Winstneming 31-dec
	Winstneming	resultaat		Boekwaarde Netto	Bruto	Voorziening 31-dec	
Bouwgrond in exploitatie: wonen							
1000 Tjalleberd - De Eide		177.000,00	-13.000,00	1.036.342,64	2.399.342,64	1.363.000,00	-
1017 De Fjilden Nieuwehorne		70.000,00	-10.000,00	-257.938,30	2.572.061,70	2.830.000,00	-
1021 Fedde Schureplein	-	-95.000,00	10.000,00	488.669,81	583.669,81	95.000,00	-
1025 Schoollocales Jubbega		74.000,00	-5.000,00	425.024,73	425.024,73	-	-
1026 Tellegebied		-38.000,00	-9.000,00	-402.375,81	-209.375,81	193.000,00	30.000,00
1038 Haskerdijken		-51.000,00	-4.000,00	105.486,99	334.486,99	229.000,00	-
1040 Skoatterwâld fase 1+2		-1.053.000,00	-187.000,00	385.092,13	1.567.092,13	1.182.000,00	-
1041 Skoatterwâld fase 3		-541.000,00	-305.000,00	6.319.074,69	8.699.074,69	2.380.000,00	-
afrondding							
subtotaal wonen	-	-1.457.000,00	-523.000,00	8.099.376,88	16.371.376,88	8.272.000,00	30.000,00
4e verzamelbesluit: 90%			-471.000,00				
Bouwgrond in exploitatie: werken							
1002 Heerenveen Oost Stadiongebied		-1.913.000,00	-37.000,00	1.671.889,26	4.447.889,26	2.776.000,00	-
1008 De Kavels	530.000,00	530.000,00	310.000,00	-46.627,27	-46.627,27	-	4.811.096,36
1016 IBF II	3.060.000,00	3.060.000,00	2.470.000,00	681.566,90	681.566,90	-	17.988.362,00
1037 Spikerboor Zuid	100.000,00	100.000,00	120.000,00	-101.128,11	-101.128,11	-	520.000,00
1042 KNO			-	3.509.658,96	3.509.658,96	-	-
subtotaal werken	3.690.000,00	1.777.000,00	2.863.000,00	5.715.359,74	8.491.359,74	2.776.000,00	23.319.458,36
4e verzamelbesluit: 90%			2.577.000,00				
totaal	3.690.000,00	320.000,00	2.340.000,00	13.814.736,62	24.862.736,62	11.048.000,00	23.349.458,36
		24.862.736,62					
		3.690.000,00	-				
		21.172.736,62					

In Figuur 19 is een vergelijk tussen de netto contante waarde per 1-1-2022 (jaarrekening 2021) en de netto contante waarde per 1-1-2023 (jaarrekening 2022) gemaakt. Bij interpretatie van deze tabel is het goed om de winstneming over 2021 in het achterhoofd te houden. De winstneming bedroeg bij jaarrekening 2021 € 6,9 mln. waardoor de daadwerkelijke achteruitgang van het resultaat van de grondexploitaties de eerdergenoemde € 1,0 mln. is.

Figuur 19: Verschilanalyse NCW jaarrekening 2021 en jaarrekening 2022 (incl. winstneming 2021: € 6,9 mln.)

	Grondexploitaties	NCW 1-1-2023	NCW 1-1-2022	Vershil
1002	Stadiongebied	€ -2.776.000	€ -863.000	€ -1.913.000
1008	De Kavels	€ 539.000	€ 586.000	€ -47.000
1017	De Fjilden	€ -2.830.000	€ -2.900.000	€ 70.000
2025	Schoollocaties Jubbega	€ 7.000	€ -74.000	€ 81.000
1040	Skoatterwald fase 1+2	€ -1.182.000	€ -129.000	€ -1.053.000
1041	Skoatterwald fase 3	€ -2.380.000	€ -1.839.000	€ -541.000
1038	Exploitatie Haskerdijken	€ -229.000	€ -178.000	€ -51.000
1021	Fedde Schurerplein	€ -95.000	€ 354.000	€ -449.000
1037	Spikeboor Zuid	€ 165.000	€ 253.000	€ -88.000
1016	IBF	€ 8.925.000	€ 13.490.000	€ -4.565.000
1000	Tjalleberd de Eide	€ -1.363.000	€ -1.540.000	€ 177.000
1026	Tellegebied	€ -193.000	€ -155.000	€ -38.000
1042	KNO	€ 805.000	€ 261.000	€ 544.000
Subtotaal	Bedrijventerreinen	€ 7.658.000	€ 13.727.000	€ -6.069.000
Subtotaal	Woningbouwlocaties	€ -8.265.000	€ -6.461.000	€ -1.804.000
	Totaal	€ -607.000	€ 7.266.000	€ -7.873.000

In bovenstaande figuur is duidelijk zichtbaar dat er enkele verschillen ten opzichte van de resultaten per 1-1-2022 zijn opgetreden. In alle grondexploitaties is sprake van een sterke indexatie van de kosten over 2022, hogere toekomstige kostenstijgingen en lagere toekomstige grondopbrengsten stijgingen. Hierdoor is over de gehele linie een daling van het verwachte resultaat waar te nemen. Voor de Kavels, Spikerboor en IBF geldt dat de winstnemingen per 1-1-2022 de contante waardes van de grondexploitaties hebben gedrukt. Hierdoor valt het verschil relatief hoog uit. In enkele exploitaties zijn echter meer wijzigingen die

de resultaten van de grondexploitaties op contante waarde hebben beïnvloedt. De grote veranderingen in het resultaat die niet enkel het gevolg zijn van bovengenoemde macro-economische wijzigingen, worden hieronder per grondexploitatie benoemd:

- Stadiongebied: Voor deze grondexploitatie is zowel de opbrengsten- als de kostenraming grondig geactualiseerd. Hierbij wordt gewerkt met een vlekkenstructuur, gelijk aan de opzet die voor Skoatterwâld gehanteerd wordt. Bij deze actualisatie zijn de kosten en opbrengsten tegen het licht gehouden en is de marktconformiteit getoetst. Daar waar de marktconformiteit van kosten en opbrengsten niet voldoende is gebleken, zijn prijzen geactualiseerd op basis van nieuw referentiemateriaal. Op en rondom het Noordplot bleken de kosten voor het woonrijpmaken, de werkzaamheden aan de Atalantastraat en de compensatie van de te slopen parkeerverharding ontoereikend.
- Schoollocaties Jubbega: Voor deze grondexploitatie is de nieuwe taxatie (inclusief een risicobuffer) opgenomen in de grondexploitatie, wat leidt tot meer opbrengsten dan vorig jaar geraamd. Daarnaast is kritisch gekeken naar de kostenopzet door IBOR. Hierbij is een nieuwe opzet gemaakt die lager uit is gekomen dan aanvankelijk opgenomen.
- Skoatterwâld fase 3: Voor deze grondexploitatie is gebleken dat een tekort dreigde op de kosten voor Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering. Deze kostenpost is opgehoogd door middel van een nieuwe urenraming van IBOR. Hierover wordt verder uitgeweid in bijlage 3.1.12.
- Fedde Schurerplein: Zoals eerder genoemd zijn 20 woningbouwkavels verwijderd uit deze grondexploitatie en vervangen voor sociaalmaatschappelijke voorziening. Dit levert minder opbrengsten op. Dit effect wordt enigszins gedempt doordat het verleggen van een gasleiding niet meer nodig lijkt te zijn in geval van het plaatsen van de school. Hiervoor wordt echter wel een risico opgenomen in de Monte Carlo analyses.
- Spikeboor Zuid: Naar verwachting wordt deze grondexploitatie in 2023 afgesloten. De kosten die niet meer gemaakt worden zijn vervallen, wat een positieve invloed heeft op het resultaat op contante waarde.
- IBF: In het afgelopen jaar is een forse winstneming van € 6,5 mln. gedaan binnen deze grondexploitatie. Dit drukt het resultaat. Daartegenover staat een afslag op enkele kostenposten: uit de raming van IBOR bleek dat er minder kosten gemaakt zullen worden dan in de grondexploitatie was opgenomen. Deze lucht is uit de grondexploitatie gehaald, maar niet ten koste van een 'gezonde' post voor onvoorziene kosten. Hetzelfde geldt voor de plankosten. Hierop wordt fors bespaard doordat de laatste kavels in één keer op de markt zijn gebracht. Dit tegenover één voor één verkoop, zoals gebruikelijk was voorafgaand aan het Didam-arrest. Ook zijn de opbrengsten sterk verhoogd door het feit dat in de reserveringen hogere opbrengsten zijn opgenomen dan bij jaarrekening 2021 geraamd. Door de reserveringen is de grondexploitatie tevens met 3 jaren ingekort.
- Tjalleberd de Eide: voor de Eide is tevens een nieuwe taxatie voorhanden. Dit is doorgevoerd (inclusief de eerdergenoemde risicobuffer), wat heeft geleid tot een stijging van de verwachte grondopbrengsten.
- KNO: in deze grondexploitatie is het resultaat sterk gestegen. Dit heeft alles te maken met een stijging van de grondwaarde op basis van de nieuwe taxatie voor het Zonnepark. Door de sterk

gestegen energiekosten is de business case van een Zonnepark sterk verbeterd ten opzichte van het afgelopen jaar. Daarmee stijgt (residueel gerekend) ook de grondwaarde.

Ook de grondexploitatie van Skoatterwâld fase 1-2 heeft een sterke verslechtering van het resultaat doorgemaakt. Dit is in zijn geheel het gevolg van indexatie, verhoogde kostenstijging en verlaagde opbrengstenstijging. Doordat de te maken kosten en opbrengsten ver in de toekomst liggen, hebben deze genoemde wijzigingen veel invloed op het resultaat op contante waarde.

Op totaalniveau is een verschil van € 7,9 mln. zichtbaar (incl. winstneming over 2021). Het resultaat op totaalniveau is dus fors verslechterd. Voor een meer gedetailleerde duiding van de verschillen binnen de grondexploitaties wordt verwezen naar de verschillenanalyses die onderdeel zijn van Bijlage 3.1.

3.2. Resultaatsneming en voorzieningenvorming

Winstnemingen

In Figuur 19 is zichtbaar voor welke grondexploitaties een positief saldo op netto contante waarde van toepassing zijn. Het gaat om:

- De Kavels;
- Spikeboor Zuid;
- IBF;
- Schoollocaties Jubbega;
- KNO.

Conform regelgeving vanuit het BBV wordt de winst genomen naarmate het project vordert en er voldoende zekerheid is dat er winst wordt behaald. Aan de hand van de POC-berekeningen (Percentage Of Completion) wordt winst genomen. Voor KNO zijn geen verkopen gerealiseerd en is winstneming niet aan de orde. Voor wat betreft Schoollocaties Jubbega zou conform de POC-methode een winst genomen moeten worden van € 2.000,-. Het is binnen de gemeenten echter gebruikelijk om op winstnemingen een afslag van € 10.000,- te doen. Hierdoor verdampt de winstneming voor Schoollocaties Jubbega. Derhalve wordt in deze grondexploitatie geen winst genomen.

Resume, wordt bij de vaststelling van de jaarrekening 2022 voor drie projecten winstneming voorgesteld van in totaal € 3,7 mln. Dit betreft:

- IBF: € 3.060.000,--;
- Kavels € 530.000,--;
- Spikeboor € 100.000,--.

De POC-berekening voor de betreffende drie exploitaties is in bijlage 3.2 op de project specifieke tabbladen aan dit document toegevoegd.

Voorzieningen

In Figuur 20 is zichtbaar welke wijzigingen binnen de getroffen voorzieningen hebben plaatsgevonden. De hoogte van de voorziening voor de exploitaties is € 11,0 mln., wat ruim € 3,4 mln. hoger is dan bij jaarrekening 2021. Een groot deel van deze mutaties zijn toe te schrijven aan de grondexploitaties Stadiongebied, Skoatterwâld fase 1-2 & fase 3.

Figuur 20: Mutaties voorzieningen op complexniveau

	Grondexploitaties	per 1-1-2022	Mutatie	per 1-1-2023
1002	Stadiongebied	€ 863.000	€ 1.913.000	€ 2.776.000
1017	De Fjilden	€ 2.900.000	€ -70.000	€ 2.830.000
2025	Schoollocaties Jubbega	€ 74.000	€ -74.000	€ -
Subtotaal	Skoatterwâld fase 1+2	€ 129.000	€ 1.053.000	€ 1.182.000
Subtotaal	Skoatterwâld fase 3	€ 1.839.000	€ 541.000	€ 2.380.000
1038	Exploitatie Haskerdijken	€ 178.000	€ 51.000	€ 229.000
1000	Tjalleberd de Eide	€ 1.540.000	€ -177.000	€ 1.363.000
1021	Fedde Schurerplein	€ -	€ 95.000	€ 95.000
1026	Tellegebied	€ 155.000	€ 38.000	€ 193.000
	Totaal	€ 7.678.000	€ 3.370.000	€ 11.048.000

Exploitaties buiten de 10-jaars termijn

De afgelopen jaren viel enkel de grondexploitatie van het Stadiongebied buiten de 10-jaars termijn zoals door commissie BBV omschreven. Dit jaar is echter besloten om de grondexploitatie met twee jaar in te korten naar 31-12-2032. Hierdoor valt deze grondexploitatie binnen de 10-jaarstermijn. Het gevolg hiervan is dat er geen reden meer is om maatregelen voor de kosten- en opbrengsten buiten de 10-jaarstermijn op te nemen. Het versnellen van de grondexploitatie is met name het gevolg van de wens vanuit het Rijk om snel in veel betaalbare woningen te voorzien. Deze mogelijkheid is er op het Noordplot in het Stadiongebied.

3.3. Monte Carlo analyse

Om de robuustheid van de berekende saldi te staven zijn alle actieve grondexploitaties aan een risicoanalyse onderworpen; de Monte Carlo-analyse. De uitkomsten uit deze analyse leiden tot de te vormen risicobuffer. In dit hoofdstuk wordt de analyse toegelicht en de resultaten weergegeven.

De grondexploitatieportefeuille van de gemeente Heerenveen bestaat uit 26 actieve grondexploitaties. Hiervan zijn er 15 samengevoegd in 2 complexen, namelijk Skoatterwâld fase 1+2 (vlekken 1 t/m 3 en 5 t/m 9) en Skoatterwâld fase 3 (vlekken 1 t/m 4 en 7 t/m 9). Zodoende resteren 11 grondexploitaties en 2 grondexploitatiecomplexen die aan een MC-analyse zijn onderworpen.

Algemene risico's

Binnen de analyses wordt onderscheid gemaakt tussen algemene risico's en project specifieke risico's. De algemene risico's zijn de generieke risico's die op alle grondexploitaties van toepassing zijn. Denk hierbij aan kostenstijgingen en opbrengstenstijgingen. In Figuur 21 zijn de meegenomen algemene risico's opgesomd. Niet alle risico's worden meegenomen in elke analyse. Zo wordt voor opbrengstenstijging onderscheid gemaakt in een risico voor bedrijventerreinen en een risico voor woningbouwlocaties. Op IBF

zijn afspraken gemaakt over de indexatie van de grondopbrengsten. Hier vindt dit risico dus ook niet plaats.

Om binnen de MC-analyses recht te doen aan de grillige, onzekere markt waarin de gemeente zich momenteel bevindt, zijn de bandbreedtes voor de kostenstijging, opbrengstenstijging en rente aangepast ten opzichte van het afgelopen jaar. Voor de kosten- en opbrengstenstijging is daarnaast onderscheid aangebracht in een risico op de korte- en lange termijn. Doordat de kostenstijging op de korte termijn onzeker is, is het opwaartse risico (het risico op een hogere kostenstijging dan in de grondexploitatie is opgenomen) vergroot naar 2%. Hierdoor wordt aangesloten bij de brede bandbreedtes die Metafoor in de Outlook Grondexploitaties 2023 presenteert. In de grondexploitaties wordt uitgegaan van een kostenstijging van 6% in 2023. In de Outlook van Metafoor wordt echter uitgegaan van een bandbreedte voor GWW-kosten van 4% tot 8%. Een risico op 2% hogere kostenstijging, leidt tot een doorrekening van een scenario met een kostenstijging van $6\% + 2\% = 8\%$.

Voor de grondopbrengsten stijging is eenzelfde systematiek gehanteerd. Hierbij is dit echter toegepast op het neerwaartse risico (het risico op een sterkere grondwaardedaling dan voorzien in de grondexploitatie). Dit geldt echter enkel voor het jaar 2023, door de grote onzekerheid die momenteel heerst. Hierbij is onderscheid gemaakt in het risico voor woningbouw in de kern Heerenveen, woningbouw in de dorpen en bedrijfskavels in de gehele gemeente. In alle gevallen wordt voor wat betreft het meegenomen risico in de scenarioanalyse op de korte termijn aangesloten bij de bandbreedtes zoals Metafoor deze heeft opgenomen in de Outlook.

Verder is er ten opzichte van jaarrekening 2021 een verandering aangebracht in het risico op uitloop. Doordat de gemeente te maken heeft met enkele grondexploitaties die op hun einde lopen en uitverkocht zijn, is gekozen voor differentiatie in dit risico. Hierbij wordt een groter risico toegekend op uitloop voor grondexploitaties waar (een deel van de) uitgifte nog dient plaats te vinden. Voor de grondexploitaties waar enkel nog kosten gemaakt worden, wordt het risico op uitloop kleiner ingeschat.

Figuur 21: input algemene risico's risico-module Monte Carlo

	Min	Midden	Max
Algemene risico's			
Kostenstijging (eerste 3 jaren)	-1,00%	0,00%	2,00%
Kostenstijging (restant looptijd)	-1,00%	0,00%	1,00%
Rente	0,76%	1,76%	2,76%
Opbrengstenstijging 2023 (wonen dorpen)	-2,00%	0,00%	1,00%
Opbrengstenstijging 2023 (wonen H'veen)	-3,00%	0,00%	1,00%
Opbrengstenstijging restant looptijd (wonen)	-1,00%	0,00%	1,00%
Opbrengstenstijging 2023 (bedrijven)	-2,00%	0,00%	1,00%
Opbrengstenstijging restant looptijd (bedrijven)	-1,00%	0,00%	1,00%
10% extra plankosten/VTU	0,00%	5,00%	10,00%
10% extra kosten sloop, brm/wrm	0,00%	5,00%	10,00%
Fasering (geen uitgifte meer)	0	0	1
Fasering (uitgifte komt nog)	0	1	3

Project specifieke risico's

Voor enkele grondexploitaties is sprake van specifieke risico's, die niet generiek gelden. Deze risico's worden in Figuur 22 opgesomd. Daarna wordt een toelichting per risico gegeven.

Figuur 22: Input project specifieke risico's risico-module Monte Carlo

	Min	Midden	Max
Projectspecifieke risico's			
Fedde Schurerplein: Tegenvallende grondopbrengsten	90,00%	95,00%	100,00%
Fedde Schurerplein: Gasleiding moet alsnog verwijderd worden (33% kans)	€ -		€ 1.000.000
KNO: Opbrengst zonnepark daalt weer	€ -737.325	€ -368.663	€ -

- Fedde Schurerplein: In de grondexploitatie van het Fedde Schurerplein worden 20 woningen vervangen door de uitgifte aan een school. Er blijven echter 3 woningbouwkavels in de grondexploitatie, die in de bosrand zijn voorzien. Doordat deze woningbouwkavels zich nu naast een toekomstige school bevinden, is er een kans op daling van de grondopbrengsten. Woningen naast scholen worden doorgaans minder gewaardeerd. Daarnaast zijn de kosten voor het verwijderen van de gasleiding uit de grondexploitatie genomen. Het lijkt erop dat deze gasleiding kan blijven liggen. De kans bestaat echter dat verwijdering alsnog benodigd is.
- KNO: zoals eerder genoemd heeft de grondwaarde onder het Zonnepark in 2022 een behoorlijke stijging doorgemaakt als gevolg van de sterk gestegen energiekosten. In de huidige markt lijkt de hoogte van de energiekosten echter onzeker. Hierdoor is het niet uitgesloten dat de energiekosten weer zullen dalen. Derhalve is een risico op een daling opgenomen tot maximaal de helft van de stijging die het afgelopen jaar heeft plaatsgevonden.

Toelichting werkwijze

Voor 2022 wordt een rente van 1,76% toegepast. In de MC-analyse worden 10.000 berekeningen uitgevoerd met rentes die variëren van 0,76% en 2,76% (verlaging met 1,0% en verhoging met 1,0%). Door gebruik te maken van een driehoeksverdeling komen de uiterste waarden het minst voor en de basiswaarde (zoals opgenomen in de exploitatie) het meest. Bij een binomiale verdeling is er een kans dat een gebeurtenis zich voordoet. Dit is enkel aan de orde voor twee van de project specifieke risico's. Met name voor de kosten- en opbrengstenstijging worden door de eerdergenoemde brede bandbreedtes (Figuur 21) ook meer pessimistische scenario's doorgerekend. Hierdoor ontstaat een beter beeld van de resultaten van het grondbedrijf als zich in de komende jaren een "worst case" scenario voordoet. De uitkomsten van de Monte Carlo-analyse zijn per complex uitgevoerd en leiden tot de volgende uitkomsten:

Figuur 23: uitkomsten Monte Carlo analyse

	Grondexploitaties	NCW pp 1-1-2023	Risicoprofiel bij 90%	Benodigde buffer
1002	Stadiongebied	€ -2.776.000	€ -4.391.219	€ 4.391.000
1008	De Kavels	€ 539.000	€ 534.338	€ -
1017	De Fjilden	€ -2.830.000	€ -2.911.390	€ 2.911.000
2025	Schoollocaties Jubbega	€ 7.000	€ -50.795	€ 51.000
1040	Skoatterwald fase 1+2	€ -1.182.000	€ -1.991.920	€ 1.992.000
1041	Skoatterwald fase 3	€ -2.380.000	€ -4.098.026	€ 4.098.000
1038	Exploitatie Haskerdijken	€ -229.000	€ -257.537	€ 258.000
1021	Fedde Schurerplein	€ -95.000	€ -976.851	€ 977.000
1037	Spikeboor Zuid	€ 165.000	€ 162.178	€ -
1016	IBF	€ 8.925.000	€ 7.735.441	€ -
1000	Tjalleberd de Eide	€ -1.363.000	€ -1.500.240	€ 1.500.000
1026	Tellegebied	€ -193.000	€ -230.870	€ 231.000
1042	KNO	€ 805.000	€ -3.491.126	€ 3.491.000
Subtotaal	Bedrijventerreinen	€ 7.658.000	€ 4.040.738	€ 7.882.000
Subtotaal	Woningbouwlocaties	€ -8.265.000	€ -12.017.629	€ 12.018.000
	Totaal	€ -607.000	€ -7.976.891	€ 19.900.000

Uit bovenstaande figuur blijkt, wat het minimale resultaat is van een grondexploitatie met 90% zekerheid (zie kolom "Risicoprofiel bij 90%"). De meest risicovolle projecten in kwantitatieve zin zijn Skoatterwâld (beide grondexploitaties), Tjalleberd de Eide, de Fjilden, KNO, Fedde Schurerplein en het Stadiongebied. Door de negatieve minimale resultaten met 90% zekerheid bij elkaar op te tellen, ontstaat de totale benodigde buffer. Er mag namelijk niet tussen positieve en negatieve grondexploitaties verevend worden. Bij jaarrekening 2022 komt deze buffer neer op een buffer van € 19,9 mln., ten opzichte van € 11,8 mln. bij jaarrekening 2021. Deze toename is met name het gevolg van de sterk toegenomen kosten en kostenstijgingsparameters, de sterk verminderde te verwachten opbrengstenstijging en de eerder gedefinieerde project specifieke risico's. Daarnaast zijn de onzekerheden op de markt toegenomen en daarmee de geformuleerde algemene risico's (zie Figuur 21). Ook dit heeft een opdrijvend effect op de benodigde buffer.

De benodigde buffer dekt 90% van de mogelijke scenario's af. De benodigde buffer wordt met een factor 1,2 verhoogd omdat er mogelijk risico's ontbreken ('zwarte zwanen') en er strengere regels voor winstneming zijn ingevoerd. Dit heeft als gevolg dat de buffer door potentiële winst hiermee niet langer aanwezig is. Bij jaarrekening 2021 was deze factor 1,2. Deze factor is bij jaarrekening 2022 gehandhaafd. In Figuur 24 is deze berekening weergegeven.

Figuur 24: Berekening Zwarte Zwanen: het benodigde weerstandsvermogen

1	Totaal benodigde buffer	€ 19.900.000
2	Reeds beschikbare verliesvoorziening	€ 7.678.000
3	Mutatie verliesvoorziening jaarrekening 2022	€ 3.370.000
4	Saldo (1-[2+3])	€ 8.852.000
5	Factor 1,2 (Zwarte Zwanen)	€ 10.622.400

Zowel de kostenstijgingen, de verhoogde risico's als factor 'Zwarte Zwanen' hebben hun weerslag op het benodigde weerstandsvermogen. Doordat minder risico's in de grondexploitaties kunnen worden opgevangen en de risico's zelf ook gegroeid zijn, dient de buffer vergroot te worden. Het benodigde weerstandsvermogen (factor "Zwarte zwanen") was bij jaarrekening 2021 nog 'slechts' € 4,9 mln. Dit jaar

ligt dit bedrag € 5,7 mln. hoger. Het benodigd weerstandsvermogen voor het grondbedrijf zal derhalve worden aangepast naar € 10.622.400,-.

Ondertekening

Aldus naar waarheid ingevuld

Opsteller

Naam: Dani Grevelink

Functie: Planeconoom

Ondertekening:



Reviewer 1

Naam:

Functie:

Ondertekening:

Reviewer 2

Naam:

Functie:

Ondertekening:
